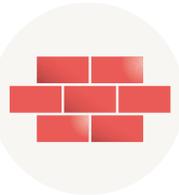


**Grosszyklische Sanierung: Zielsetzung Holenacker**

Wir wollen kostengünstigen, nachhaltigen Wohn- und Lebensraum mit zeigemäsem Komfort und entsprechend heute geltender Sicherheitsvorschriften und Nomen.

**Baujahr:** 1983 (über 40 Jahre alt)  
**Wohnungen:** 195  
**Miteigentümer:innen:** FAMBAU 65% / Stiftung UNIA 35%  
**Sanierungsdauer:** 2 Jahre



**Gesamtsanierungskosten:** CHF 56 Millionen  
**Investition pro Wohnung:** CHF 280 Tausend

Der Mietzins wird um ca. 20 % bis 30 % im Vergleich zum vorherigen Netto-Mietzins erhöht. **Erreichte Durchschnittliche Wohnungsmiete: CHF 185 pro Quadratmeter.**

Bauetappen			
• Etappe 1	Scheibe C	2019/2020	192 Whg*
• Etappe 2	HO65	2022/2023	95 Whg*
• Etappe 3	HO85	2024/2025	102 Whg*

\*FAMBAU Wohnungen

**Wohnungsmix**

Wohnungsgrösse	Quadratmeter	Netto-Mietzins
Studio	29-36 m <sup>2</sup>	CHF 610 bis CHF 840
1 ½ Zimmer	48-54 m <sup>2</sup>	CHF 960 bis CHF 1'040
2 ½ Zimmer	59 m <sup>2</sup>	CHF 1'040 bis CHF 1'250
2 Zimmer	52-55 m <sup>2</sup>	CHF 1'000 bis CHF 1'110
3 ½ Zimmer	89-97 m <sup>2</sup>	CHF 1'540 bis CHF 1'700
4 ½ Zimmer	102-110 m <sup>2</sup>	CHF 1'590 bis CHF 1'820
4 ½ Maisonette	111-141 m <sup>2</sup>	CHF 1'700 bis CHF 2'470
5 ½ Maisonette	152 m <sup>2</sup>	CHF 2'010 bis CHF 2'580



**Warum war eine Sanierung nötig?**

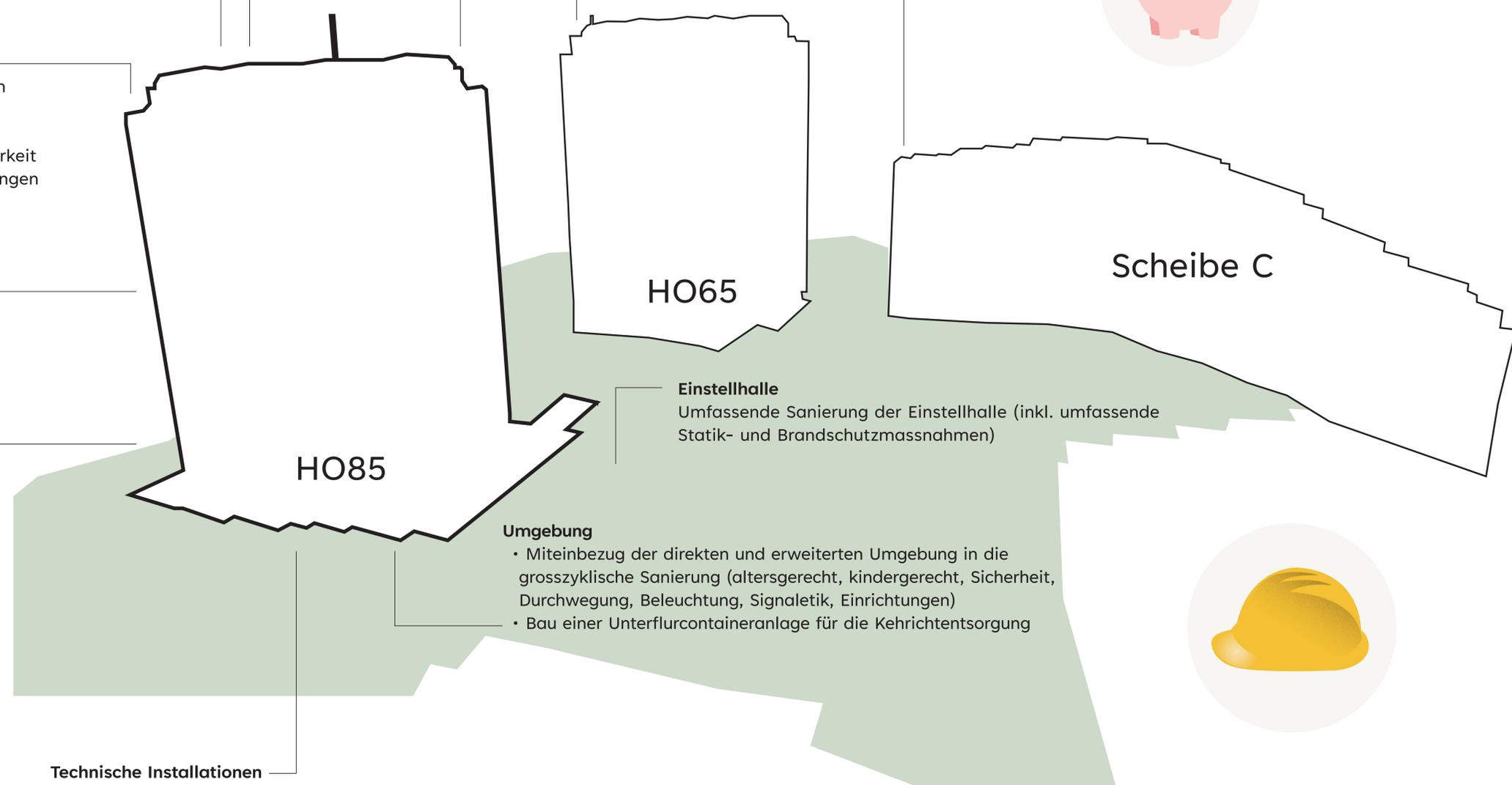
- Viele Gebäudeteile hatten Lebensdauer überschritten und wiesen erhebliche Mängel auf.
- Erhaltung der Bausubstanz
- Sicherstellung eines zeitgemässen Wohnkomforts und Vermietbarkeit
- Normen, Vorschriften und den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen (z.B. Erdbebenfähigkeit, Schallschutz etc.) erforderlich.

**Umfang grosszyklische Sanierung am Gebäude**

- Statische Ertüchtigung/ Erdbebenmassnahmen
- Brandschutzmassnahmen im Hochhaus
- Schadstoffsanierung
- Einbau Fassaden-PV und thermische Dachanlage, ZEV

**Umfang grosszyklische Sanierung im Gebäude**

- Küche**
  - Zeitgemässer Ersatz
- Nasszellen**
  - kompletter Ersatz Bad, Dusche, separates WC
- Wohnräume**
  - Einbau Parkettböden, Erneuerung Wände/ Decken
- Kompletterneuerung Technik**
  - Fussbodenheizung, Lüftung, Wasser-, Abwasserleitung
- Treppenhäuser**
  - Zeitgemässer Ersatz der Lifte (ein Feuerwehrlift)
  - Sicherung der Fluchtwege
- Gemeinschaftswaschküchen pro Geschoss**
  - Sieben Mietparteien teilen sich einen Waschräum, welcher zum Gemeinschaftsraum erweitert wurde
- Wohnungsvielfalt**
  - Angebot an Wohnungen für Menschen mit Einschränkungen
  - Grosswohnungen für Wohngruppen.
- Signaletik/ Licht**
  - Bewusstes Signaletik- und Lichtkonzept



**Einstellhalle**  
Umfassende Sanierung der Einstellhalle (inkl. umfassende Statik- und Brandschutzmassnahmen)

**Umgebung**

- Miteinbezug der direkten und erweiterten Umgebung in die grosszyklische Sanierung (altersgerecht, kindergerecht, Sicherheit, Durchwegung, Beleuchtung, Signaletik, Einrichtungen)
- Bau einer Unterflurcontaineranlage für die Kehrrichtentsorgung

**Technische Installationen**

- Ersatz der gesamten Hausinstallation (Wasser, Abwasser, Lüftung, Elektro) inkl. neue Leitungen
- Ersatz der Wohnungsheizverteiler
- Einbau eines Be- und Entlüftungssystems für die Wohnungen (Küche, Bad, WC, Dusche)
- Instandsetzung der Sanitärunterstation
- Bau einer thermischen Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Bau einer Solaranlage an der Fassade (PV-Anlage)
- Realisierung einer ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)



**Bauliche Informationen  
Holenacker 85**

Die FAMBAU trägt als eine der grössten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften seit fast 80 Jahren soziale Verantwortung und bietet über alle Lebensphasen preisgünstigen und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum an.

**Mietenden des Holenacker 85 wurde die Kündigung persönlich und mit 15 Monaten Vorlauf in zwei Mietenden- Informationsanlässen kommuniziert und daraufhin folgende Angebote gemacht:**

**Persönliche Einzelgespräche**

Die Bewirtschafterin und jemand von der FAMBAU Geschäftsleitung haben bei den Mietenden zuhause persönliche Einzelgespräche geführt.

**Wohnung an der Holenackerstrasse 65**

Mietende erhielten ein Vormietrecht für die Holenackerstrasse 65 (sofern die Mietvertragsvoraussetzungen erfüllt wurden)

**Zukünftiges Wohnbedürfnis**

Ein Formular, mit dem Mietende ihre Wohnungswünsche melden konnten, wurde an alle verschickt. So konnten Mietende bestmöglich bei der Wohnungssuche und beim Wohnungswechsel unterstützt werden.

**Interner Wohnungswechsel**

Mietenden wurde angeboten, dass sie in eine andere Wohnung der FAMBAU oder der Stiftung Unia umziehen können. Hierfür wurden individuelle Gespräche zu den Bedürfnissen und Wünschen geführt.

**Verkürzte Kündigungsfrist**

Ab Kündigungsinformation galt eine verkürzte Kündigungsfrist von 30 Tagen, jeweils auf Mitte und Ende eines Monats. Falls Mietende sich bei einer anderen Verwaltung bewerben wollten, bot die FAMBAU Unterstützung z.B. in Form eines Empfehlungsschreibens an.

**Unsere Mieterschaft ist uns wichtig**

Grundsätzlich sind die Mietenden selber für eine Nachfolgelösung verantwortlich. Die FAMBAU hilft wo dies möglich ist, obwohl wir keine rechtliche Verpflichtung dazu haben.

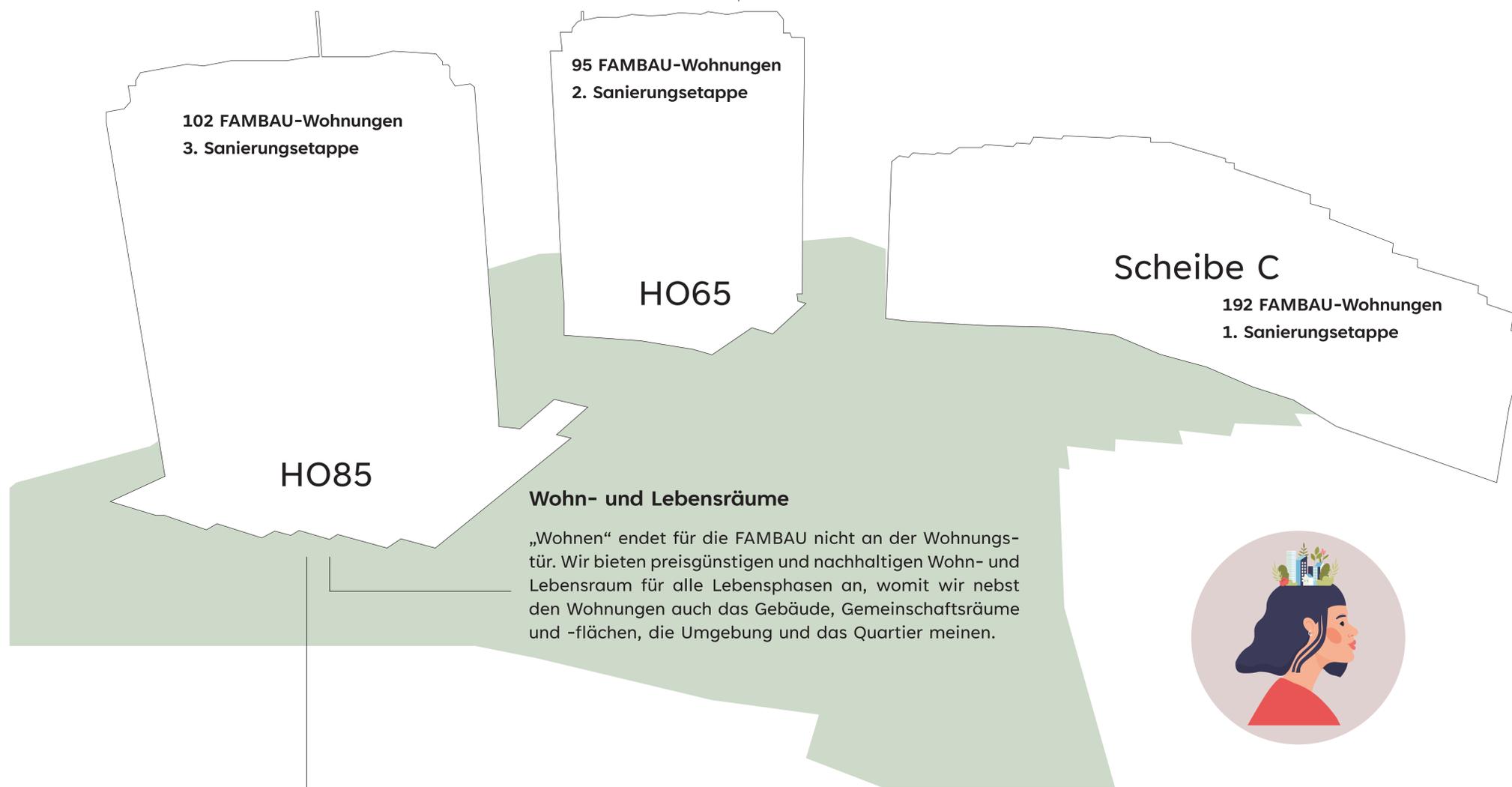
**Unterstützung beim Umzug**

Brauchen Mietende Hilfe beim Umzug, insb. bei Menschen mit besonderen Bedürfnissen, älteren Menschen, Alleinerziehenden, usw., steht die FAMBAU tatkräftig zur Seite.



**Sanierung in Etappen**

Etappierung der Sanierung bedeutet zwar, dass über einen längeren Zeitraum Baustelle ist, allerdings ermöglicht es, dass Menschen sukzessive umziehen können und weniger Menschen gleichzeitig an einem Ort auf Wohnungssuche sind.



**FAMBAU Genossenschaft**

- Wohnbaugenossenschaft wurde 1945 gegründet
- 67 Genosschafter (keine Mietendengenossenschaft)
- Hauptsitz im Fellergut, Bümpliz-Nord

**Wohnungen und Sanierungen**

- Wir besitzen insgesamt 3000 Wohnungen
- 2207 davon sind in der Stadt Bern
- 1103 wurden in den letzten 15 Jahren gesamtsaniert

**Die FAMBAU agiert...**

- als Akteurin im gemeinnützigen Wohnungsbau und der Stadtentwicklung;
- als Vermieterin und Verwalterin;
- als Arbeitgeberin; und
- als Innovationstreiberin



**Tagung „Sozialverträglich sanieren“  
Menschen im Zentrum  
Holenacker 85**

2SEPT2024

